

Goorsestraat 72a te Haaksbergen

Bodemtoets in het kader van de bestemmingsplanwijziging



Vooronderzoek bodemkwaliteit

Casa Flora

november 2011

Goorsestraat 72a te Haaksbergen

Bodemtoets in het kader van de bestemmingsplanwijziging

Vooronderzoek bodemkwaliteit

dossier : AD2014-101-100

registratienummer : MD-DE20110322

versie : 1

classificatie : Klant vertrouwelijk

Casa Flora

november 2011

INHOUD

BLAD

1	AANLEIDING, DOEL EN CONCLUSIE	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Conclusie	2
2	VOORONDERZOEK	3
2.1	Vroegere bodemgebruik	3
2.2	Huidige bodemgebruik	3
2.3	Toekomstig bodemgebruik	4
2.4	Bekende diffuse bodemkwaliteit	5
2.5	Bekende lokale bodemkwaliteit in de directe omgeving	5
2.6	Hoogteligging en bodemopbouw	6
2.7	Samenvatting	6
	COLOFON	7

BIJLAGE

1	Historisch kaartmateriaal
---	---------------------------

1 AANLEIDING, DOEL EN CONCLUSIE

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Goorsestraat 72a wordt het aanwezige tuincentrum uitgebreid met een bouwmarkt en een vrijetijdszaak. Hiervoor dient wel de bestemming van de percelen te worden gewijzigd in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Onderdeel van de procedure voor de bestemmingswijziging is het toetsen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit aan de toekomstige functie.

Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan moet worden nagegaan of de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de voorgenomen plannen. Voor de bestemmingsplanwijziging is het voldoende om de bodemkwaliteit in beeld te brengen door het uitvoeren van een onderzoek conform de *Handreiking bodem voor gemeenten*. In dit protocol is aangegeven op welke wijze de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit beoordeeld moet worden met het oog op de toekomstige functie. Hieruit volgt of de huidige bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Het Besluit bodemkwaliteit is hierin het juridische instrument.

Voor deze locatie blijkt dat er voldoende gegevens voorhanden zijn om af te leiden of de huidige bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Het verzamelen en beoordelen van de gegevens is uitgevoerd op basis van het protocol NEN 5725 "Bodem-Landbodem-Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek". De resultaten van het vooronderzoek zijn getoetst aan haalbaarheid van de toekomstige functie van het terrein.

1.2 Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- Tot 1993 is de onderzoekslocatie in gebruik geweest als weiland/akker. Vanaf 1993 is het huidige tuincentrum Casa Flora aanwezig.
- Op de locatie zijn geen bodembedreigende activiteiten uitgevoerd en er hebben geen calamiteiten plaatsgevonden.
- De verwachte bodemkwaliteit op basis van de bodemkwaliteitskaart voldoet aan de landelijke achtergrondwaarde.
- De te verwachten milieuhygiënische kwaliteit van de grond vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

2 VOORONDERZOEK

2.1 Vroegere bodemgebruik

Tot 1993 is het perceel in gebruik als weiland/akker. Hierna is het aangekocht door de huidige eigenaar. Het terrein is bouw en woonrijp gemaakt en hierna is het huidige tuincentrum met de parkeerplaatsen gebouwd.

In bijlage 1 zijn een aantal historische kaarten opgenomen waaruit de ontwikkeling van de onderzoekslocatie en de omgeving blijkt.

Uit gegevens van de gemeente Haaksbergen blijkt dat op 17 mei 1993 een eerste Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) voor detailhandel en ambachtsbedrijven is afgegeven. Op 30 november 2008 is de huidige vergunning voor tuincentrum in het kader van het Activiteitenbesluit afgegeven.

2.2 Huidige bodemgebruik

Het gebied is kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie O, nummer 1232 en heeft een totale oppervlakte van 2,8 hectare en is in gebruik als tuincentrum en parkeerplaatsen. Figuur 2.1 geeft een overzicht van de ligging van het onderzoeksgebied. De onderzoekslocatie ligt aan de rand van de bebouwing in Haaksbergen en langs de uitvalsweg van Haaksbergen naar St. Isidorushoeve.



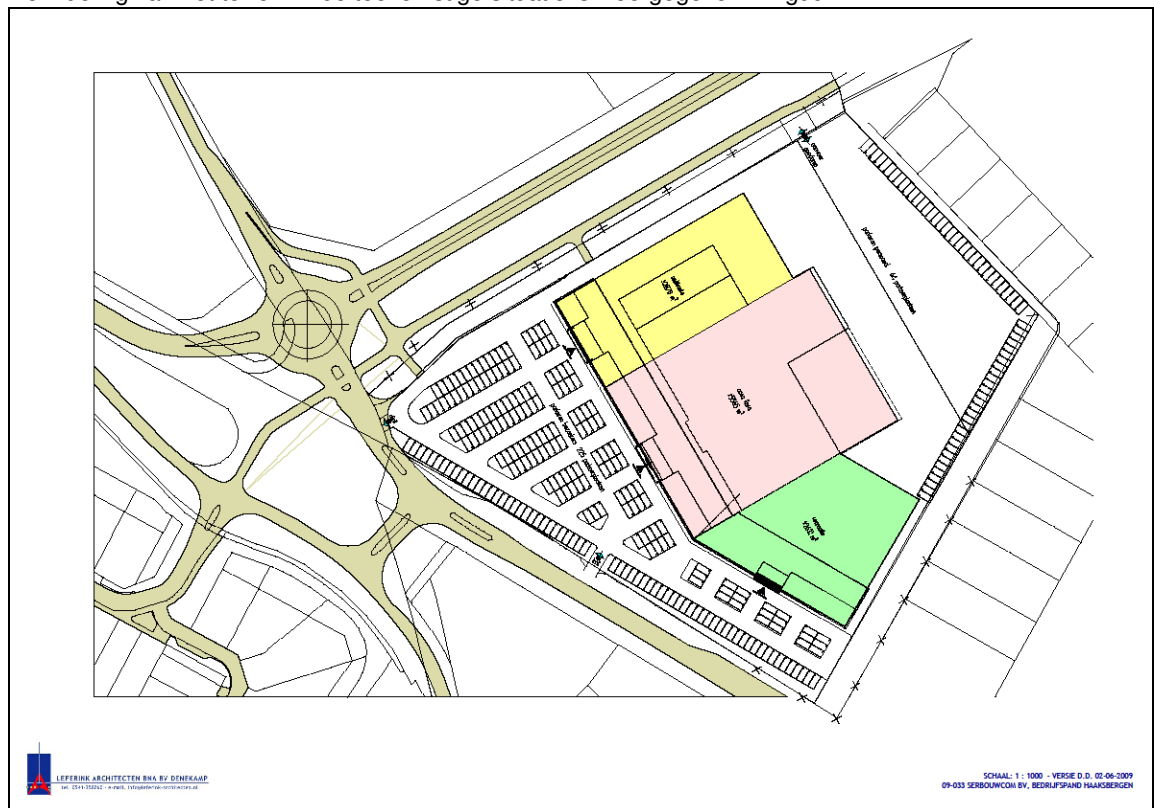
Figuur 2.1: ligging onderzoeksgebied

2.3 Toekomstig bodemgebruik

Men wil het tuincentrum uitbreiden met een bouwmarkt en een vrijetijdscentrum. Hiervoor worden een aantal parkeerplaatsen verwijderd. Tevens zal de publieksinrit worden verplaatst zodat een betere verkeersveiligheid ontstaat. Het plan van aanpak is onder te verdelen in vijf deelplannen die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden.

- Het tuincentrum geheel in te richten op een breed en diep assortiment voor tuin en dier onder de handelsnaam Casa Flora (VVO 5.000 m²).
- Het huidige doe het zelf (DHZ) assortiment te verplaatsen naar een aangrenzende servicebouwmarkt (VVO 4.000 m²).
- Het inrichten van een gebied voor het aanbod van sierbestrating, tuinverharding en betonwaren (VVO 500 m²)
- Het aanbod op gebied van vrije tijd te completeren met een verkoopruimte voor recreatieartikelen (VVO 2.500 m²).
- De huidige buitenverkoop voor een klein deel te verplaatsen naar de bouwmarkt, een deel inpandig te maken en het resterende deel naar de achterzijde van het pand onder een nieuwe overkapping te verplaatsen.
- Tevens zal de publieksinrit worden verplaatst zodat een betere verkeersveiligheid ontstaat.

De indeling van het terrein in de toekomstige situatie is weergegeven in figuur 2.2.



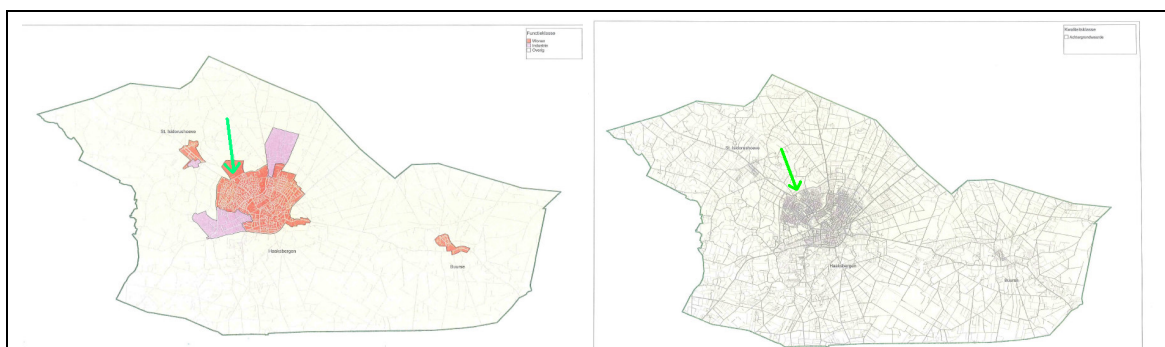
Figuur 2.2: toekomstige situatie (geel = de bouwmarkt, roze = het tuincentrum en groen = de recreatiemarkt.)

2.4 Bekende diffuse bodemkwaliteit

De gemeente Haaksbergen beschikt over een bodemkwaliteitskaart en een bodemfunctiekaart. Deze zijn opgenomen in de Bodemkwaliteitskaart gemeente Haaksbergen (rapportnummer B08B0315, MWH bv, d.d. 7 januari 2009). In afbeelding 2.3 is de bodemfunctie- en de bodemkwaliteitskaart opgenomen.

In de bodemkwaliteitskaart zijn de gebiedsspecifieke achtergrondwaarden van het gebied aangegeven. Deze gebiedsspecifieke achtergrondwaarden geven een indicatie voor de kwaliteit van de bodem ter plaatse, op basis van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in vergelijkbare gebieden in de omgeving. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de gebiedsspecifieke achtergrondwaarden voldoen aan de landelijke achtergrondwaarden (AW2000).

In de bodemfunctiekaart is voor de gebieden binnen de gemeente de minimale kwaliteit aangegeven waaraan de bodem dient te voldoen bij het uitvoeren van nieuwe projecten. De onderzoekslocatie is aangegeven als bodemfunctieklasse wonen.



Figuur 2.3: Bodemfunctiekaart (rood = bodemfunctieklasse wonen) en bodemkwaliteitskaart (wit = bodemkwaliteitsklasse achtergrondwaarde)

2.5 Bekende lokale bodemkwaliteit in de directe omgeving

Bij het opvragen van gegevens bij de gemeente Haaksbergen blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie en in de directe nabijheid van de locatie geen bodemonderzoeken bekend zijn.

Bij navraag aan de opdrachtgever blijkt dat ten tijde van de aankoop van het terrein een bodemonderzoek is uitgevoerd. De rapportage is niet (meer) in bezit van de opdrachtgever. De opdrachtgever geeft aan dat er geen bijzonderheden zijn aangetroffen in het bodemonderzoek. Tijdens het bouwrijp maken van het terrein was er geen bodemsanering nodig. Ook zijn er bij de transactie van de grond geen beperkingen naar voren gekomen.

Bij de gemeente zijn op de locatie geen (voormalige) bovengrondse en/of ondergrondse brandstoftanks bekend.

In de UBI codes staan de tracerparameters die voor verschillende bodembedreigende activiteiten zijn bepaald. Het tuincentrum is een onverdachte activiteit waarvoor geen tracerparameters zijn bepaald. De opdrachtgever heeft aangegeven dat het tuincentrum een tussenhandel betreft. Op de locatie worden geen bodembedreigende activiteiten uitgevoerd.

2.6 Hoogteligging en bodemopbouw

De hoogte van het maaiveld ligt naar op circa 22,0 m+NAP. Uit gegevens van het TNO Dino-loket komt naar voren dat de bodem vanaf maaiveld tot circa 3,2 m –mv uit zand bestaat. Hieronder is een dun laagje leem aangetoond. Vanaf 3,3 m –mv tot 3,6 m-mv bestaat de bodem uit zand. Vanaf 3,6 m –mv tot de einddiepte van 3,8 m –mv is leem aangetroffen.

Binnen de gemeente Haaksbergen zijn geen grondwaterbeschermings- of wingebieden aanwezig.

2.7 Samenvatting

Uit het vooronderzoek is gebleken dat:

- Het terrein tot 1993 in gebruik is geweest als weiland/akker. Vanaf 1993 is het tuincentrum aanwezig.
- Er hebben geen calamiteiten plaatsgevonden en er is geen sprake van bodembedreigende activiteiten.
- De locatie ligt volgens de bodemkwaliteitskaart in een gebied waar de bodem voldoet aan de landelijke achtergrondwaarden. Op de bodemfunctiekaart is het gebied aangegeven als functieklasse wonen.
- Bij aankoop van het perceel (1993) is er bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat er geen bijzonderheden zijn aangetoond.

COLOFON

Opdrachtgever	: Casa Flora
Project	: Goorsestraat 72a te Haaksbergen
Dossier	: AD2014-101-100
Omvang rapport	: 7 pagina's
Auteur	: Rosalie Zwiggelaar
Interne controle	: Bram Vermaat
Projectleider	: Rinus Hoogeslag
Projectmanager	: Gert Olbertijn
Datum	: 9 november 2011
Naam/Paraaf	:

DHV B.V.

Environment and Sustainability

Verlengde Kazernestraat 7

7417 ZA Deventer

Postbus 927

7400 AX Deventer

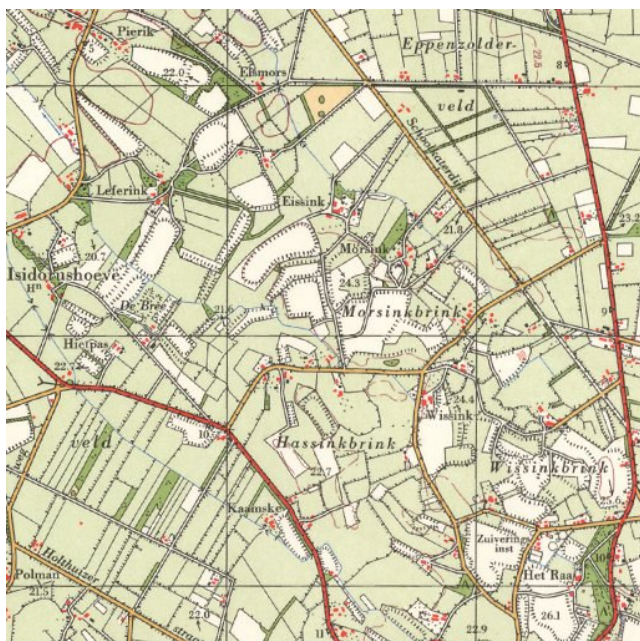
T (0570) 63 93 00

F (0570) 63 93 01

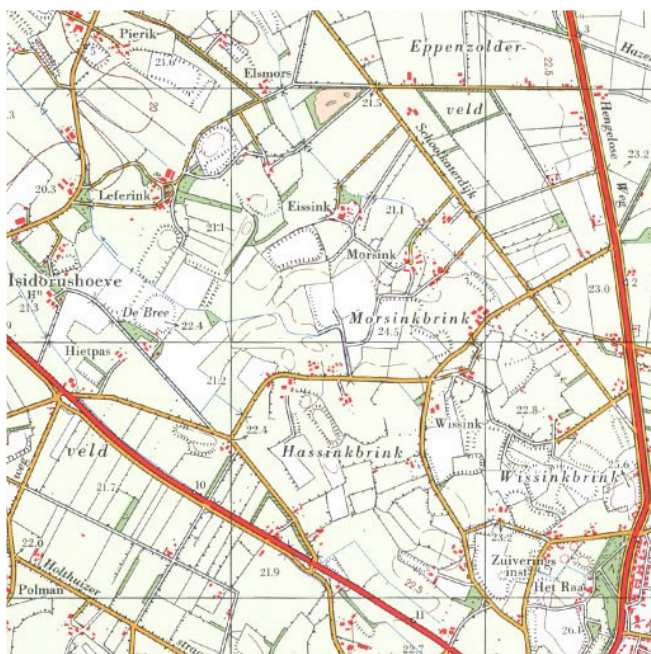
E deventer@dhv.com

www.dhv.nl

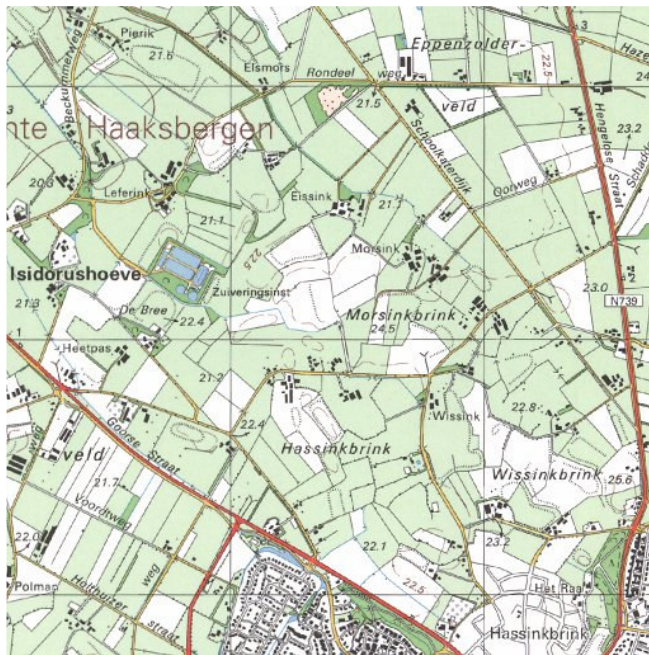
BIJLAGE 1 Historisch kaartmateriaal



Topografische kaart 1965 (bron: <http://www.watwaswaar.nl>)



Topografische kaart 1977 (bron: <http://www.watwaswaar.nl>)



Topografische kaart 1995 (bron: <http://www.watwaswaar.nl>)